



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 861 401
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN 38
Forretningsadresse:	Lille Damsgårdsveien 38 5162 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		521 930	371 000
Sum inntekter		521 930	371 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8		
Andre driftskostnader	2, 10	172 856	210 690
Sum kostnader		172 856	210 690
Driftsresultat		349 075	160 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		271
Sum finansinntekter			271
Annen rentekostnad	5	64 899	45 182
Sum finanskostnader		64 899	45 182
Netto finans		-64 899	-44 911
Ordinært resultat før skattekostnad		284 176	115 399
Skattekostnad på resultat	1, 11	62 519	25 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 657	90 011
Årsresultat		221 657	90 011
Årsresultat etter minoritetsinteresser		221 657	90 011
Totalresultat		221 657	90 011
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		155 950	
Udekket tap		91 095	90 011
Overført fra annen egenkapital		-25 388	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	6	221 657	90 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum varige driftsmidler		9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			23 000
Andre kortsiktige fordringer	4	39 325	10 270
Sum fordringer		39 325	33 270
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		447 771	154 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		447 771	154 303
Sum omløpsmidler	9	487 097	187 573
SUM EIENDELER		10 443 744	10 144 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			91 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital			-91 095
Sum egenkapital	6	25 000	-66 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	1 055 583	1 079 651
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 273 772	8 968 725
Sum annen langsiktig gjeld		10 329 355	10 048 376
Sum langsiktig gjeld		10 329 355	10 048 376
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			125 551
Betalbar skatt	11	18 533	25 388
Annen kortsiktig gjeld	7	70 856	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	89 389	161 939
Sum gjeld		10 418 744	10 210 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 443 744	10 144 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 324520

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 861 401
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.03.2024



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		521 930	371 000
Sum inntekter		521 930	371 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8		
Andre driftskostnader	2, 10	172 856	210 690
Sum kostnader		172 856	210 690
Driftsresultat		349 075	160 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		271
Sum finansinntekter			271
Annen rentekostnad	5	64 899	45 182
Sum finanskostnader		64 899	45 182
Netto finans		-64 899	-44 911
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	1, 11	284 176	115 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		62 519	25 388
Årsresultat		221 657	90 011
Årsresultat etter minoritetsinteresser		221 657	90 011
Totalresultat		221 657	90 011
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		155 950	
Udekket tap		91 095	90 011
Overført fra annen egenkapital		-25 388	
Sum overføringer og disponeringer	6	221 657	90 011



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum varige driftsmidler		9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer			23 000
Andre kortsiktige fordringer	4	39 325	10 270
Sum fordringer		39 325	33 270

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		447 771	154 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		447 771	154 303
Sum omløpsmidler	9	487 097	187 573

SUM EIENDELER **10 443 744** **10 144 220**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap			91 095
Sum opptjent egenkapital			-91 095

Sum egenkapital	6	25 000	-66 095
------------------------	----------	---------------	----------------

Gjeld Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7	1 055 583	1 079 651
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 273 772	8 968 725
Sum annen langsiktig gjeld		10 329 355	10 048 376
Sum langsiktig gjeld		10 329 355	10 048 376
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			125 551
Betalbar skatt	11	18 533	25 388
Annen kortsiktig gjeld	7	70 856	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	89 389	161 939
Sum gjeld		10 418 744	10 210 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 443 744	10 144 220



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38 som viser et overskudd på NOK 221 657. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: AFA6V-F0UHU-OEC27-ZYO4V-FJUT0-CMNOF



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Trondheim, 8. mars 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AFA6V-F0UHU-OEC27-ZYO4V-FJUT0-CMNOF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik Lundemo Sivertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-3093205

IP: 185.201.xxx.xxx

2024-03-08 09:55:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AFA6V-F0UHU-OEC27-ZYOAV-FJUTO-CMINQF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskapet for 2023

Borettslaget
Lille Damsgårdsveien 38

Org. nr. 919 861 401



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		521 930	371 000
Sum driftsinntekter		521 930	371 000
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	0	0
Andre driftskostnader	2, 10	172 856	210 690
Sum driftskostnader		172 856	210 690
Driftsresultat		349 075	160 310
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	5	0	271
Rentekostnader	5	64 899	45 182
Resultat av finansposter		-64 899	-44 911
Ordinært resultat før skattekostnad		284 176	115 399
Skattekostnad på resultat	1, 11	62 519	25 388
Årets resultat		221 657	90 011
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		91 095	90 011
Avsatt konsernbidrag		155 950	0
Overført fra annen egenkapital		25 388	0
Sum overføringer	6	221 657	90 011



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	23 000
Andre kortsiktige fordringer	4	39 325	10 270
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		447 771	154 303
Sum omløpsmidler	9	487 097	187 573
SUM EIENDELER		10 443 744	10 144 220



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-91 095
Sum opptjent egenkapital		0	-91 095
Sum egenkapital	6	25 000	-66 095
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	1 055 583	1 079 651
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 273 772	8 968 725
Sum langsiktig gjeld		10 329 355	10 048 376
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	125 551
Betalbar skatt	11	18 533	25 388
Annen kortsiktig gjeld	7	70 856	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	89 389	161 939
Sum gjeld		10 418 744	10 210 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 443 744	10 144 220

BERGEN, den 27.02.2024

For Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Christer Nesttun
Styrets leder

Odd Soltvedt
Styremedlem

Thomas Taklo
Styremedlem



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter, felleskostnader mv. inntektsføres når de er opptjent. Finansinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt. Skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

0 % av leieinntektene kommer fra andelseierne i 2023. Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38 er derfor et boligselskap som skattlegges som eget skattesubjekt med virkning fra 2023.

Note 2 Lønnskostnader mv.

Det er ingen utbetalinger av lønn eller andre godtgjørelser til styret.

Revisor

Lovbestemt revisjon for 2023

NOK 10 000 (inkl. mva.)

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Andelskapital og borettsinnskudd

Selskapet har andelskapital på NOK 25 000 fordelt på 5 andeler á NOK 5 000.

Andelseiere *)	Leilighetsnr.	Andelskapital	Borettsinnskudd
Bergensgruppen Apartments AS	U0101	5 000	1 593 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0101	5 000	1 793 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0102	5 000	1 793 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0201	5 000	1 893 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0202	5 000	1 893 745
		25 000	8 968 725

*) Christer Nesttun er styrets leder. Han er også styrets leder, daglig leder og aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.

*) Thomas Taklo er styremedlem. Han er også aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.

*) Odd Solvædt er styremedlem. Han er også aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern, andelseiere, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, andelseiere, nærstående mv. består av følgende:

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	0	10 270
Øvrig langsiktig gjeld	105 112	0

Det blir ikke beregnet rente på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, andelseiere, nærstående mv.

Note 5 Tredjepartsopplysninger for boligselskap

Boligselskap skal gi tredjepartsopplysninger over de inntekter og kostnader samt den formue og gjeld som andelseieren skal skattes for.

Oppsummering

Organisasjonsnummer	919 861 401
Navn	Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38
Inntektsår	2023
Antall oppgaver	5
Sum inntekter	521 930
Sum kostnader	237 755
Sum formue	487 097
Sum gjeld	1 126 439

Lelighetsnr.	Inntekter	Kostnader	Formue	Gjeld
U0101	98 614	44 921	92 032	212 829
H0101	105 829	48 208	98 766	228 402
H0102	105 829	48 208	98 766	228 402
H0201	105 829	48 208	98 766	228 402
H0202	105 829	48 208	98 766	228 402
Sum	521 930	237 753	487 096	1 126 437

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (dvs. det er ingen individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2023	25 000	-91 095	-66 095
<i>Konsernbidrag:</i>			
Avgitt konsernbidrag for 2023		-199 936	-199 936
Skattemessig virkning for konsernbidraget		43 986	43 986
Korrigerings av feil i tidligere års regnskap		25 388	25 388
Årets resultat		221 657	221 657
Egenkapital pr. 31.12.2023	25 000	0	25 000

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Borettsinnskudd fra andelseierne	8 968 725	Tomter og bygninger	9 956 648
Gjeldsbrevlån 9525.73.46162 (Handelsbanken)	1 055 583		
Påløpte renter	35 112		
Sum	10 059 420	Sum	9 956 648

Det er gjeld på NOK 9 222 855 som har forfall senere enn 5 år fra balansedagen.

Nominell rentesats for gjeldsbrevlånet på NOK 1 079 651 er 6,95 % (pr. 31.12.2023) og forventet innfrielsesdato er 30.06.2038. Løpetid er 14 år og 6 mndr. Terminlengde er 6 mndr. Sum innbetaling for 2024 blir på NOK 123 841 fordelt på NOK 72 835 for renter, NOK 180 for omkostninger og NOK 50 826 for avdrag.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost pr. 1.1.2023	9 956 648
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2023	9 956 648
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023	0
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2023	9 956 648
Årets avskrivninger	0
Lineære avskrivninger	Ingen

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og bygninger som består av boligeiendommen Lille Damsgårdsveien 38 i Bergen sentrum. Basert på styrets vurdering er det gjennomført tilstrekkelig med vedlikehold på tomter og bygning. Andelene ble omsatt for brutto NOK 9 840 000 i november 2021 og det er i samsvar med den balanseførte verdien pr 31.12.2023.

Note 9 Disponible midler

Disponible midler er omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Endring i disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 1.1	25 634	-10 692
Årets resultat	221 657	90 011
Avgitt konsernbidrag	-155 950	0
Endring i langsiktig gjeld	280 979	-53 685
Årets endring i disponible midler	372 320	36 326
Disponible midler pr. 31.12	397 954	25 634
Spesifikasjoner	2023	2023
Kundefordringer	0	23 000
Andre kortsiktige fordringer	39 325	10 270
Bankinnskudd, kontanter mv.	447 771	154 303
Leverandørgjeld	0	-125 551
Betalbar skatt	-18 533	-25 388
Ammen kortsiktig gjeld	-70 856	-11 000
Sum disponible midler pr. 31.12	397 707	25 634

Note 10 Driftskostnader

Andre driftkostnader i resultatregnskapet består av følgende:

Spesifikasjoner	2023	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	21 947	51 040
Lys, varme	-50	23 936
Renhold	0	25 522
Leie av datasystemer	2 003	7 063
Driftsmateriale	0	520
Inventar	0	0
Vedlikehold rør og sanitær	0	0
Vedlikehold bygg innvendig	120 332	46 638
Egenandel skade	0	0
Forsikring (skadeoppgjør)	0	0
Revisjonshonorar	4 250	17 125
Regnskapshonorarer	0	0
Konsulentonorarer	-32 780	39 155
Reklame/annonser	745	1 647
Forsikringspremier for boligeiendommen	51 407	12 863
Kundentbytte for forsikringspremie	0	-16 209
Bankomkostninger	90	455
Ammen kostnad	4 911	936
Sum andre driftskostnader	172 855	210 690



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 11 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 63 519 og består av følgende:

Betalbar skatt	63 519
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad på ordinær resultat	63 519

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på NOK 199 936 til morselskapet Bergensgruppen Apartments AS. Som følge av dette er betalbar skatt på NOK 18 533 i balansen

Utsatt skatt	31.12.2023	1.1.2023	Endring
Netto grunnlag	0	0	0
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	0	0	0

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Org. nr. 919 861 401

ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art

Selskapets har til formål å gi andelseierne borettil egen bolig i borettslagets eiendom i Lille Damsgårdsveien 38 (gnr 153, bnr 282 i Bergen kommune). Eiendommen består av 5 leiligheter på ca. 40 - 45 kvm. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret gjør oppmerksom på at selskapet har egenkapital på NOK 25 000 ved utgangen av året og det er i samsvar med andelskapitalen. Andelseierne har foretatt innskudd i borettslaget. Sum borettsinnskudd er på NOK 8 968 725 og det er et evigvarende lån fra andelseierne til borettslaget. Innskuddet utgjør ca. 90 % av finansieringen til borettslaget og styret betrakter dette for å være reell egenkapital. Ut i fra styrets vurdering er det ikke aktuelt å øke andelskapitalen.

I november 2021 ble det foretatt overdragelse av samtlige andeler i borettslaget til bruttoverdier på NOK 9 840 000 (inkl. overdragelse av fellesgjeld). Dette er i samsvar med de balanseførte verdier på tomter og bygninger.

Ved utgangen av året var de disponible midler (dvs. omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) på NOK 397 707. Inkl. i den kortsiktige gjelden pr. 31.12.2023 er depositum på NOK -11 000 og betalbar skatt på NOK -18 533 som ikke har forfalt pr. dagsdato slik at de reelle disponible midlene var på NOK 527 240 ved utgangen av året.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 521 930 for 2023 og 0 % av inntektene er fra andelseierne (sammenlignet med 0 % i året før). Selskapet er derfor et boligelskap som må skattlegges som eget skattesubjekt for 2023.

Med virkning fra november 2021 har det vært en – 1 – andelseier i borettslaget og det er foretatt utleie av boenheter i 2022, 2023 og hittil i 2024. Det betraktes for å være kortvarige endringer i arten og omfanget av virksomheten til selskapet. Andelseieren har planer om å foreta vesentlige utbedringer av eiendommen og det skal deretter foretas videresalg av andelene til privatpersoner som skal bruke leilighetene til egen bolig.

Pr. 24. januar 2023 ble det gitt rammetillatelse fra Bergen kommune til *15 m² bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasje, balkonger 4 stk. à 2900 x 1200 og fasadeendring/2 nye vindu i sokkeletasje*. Tiltaket må settes i gang senest innen 3 år (dvs. innen 24. januar 2026). Huset var originalt oppført med balkonger som nå ønskes reetablert. Balkonger på fasader er en del av områdets originale uttrykk. Deler av bygningsmasse i kjeller skal integreres i den eksisterende boenheter i kjeller og det ønskelig med nye vinduer. Antall boenheter vil være det samme og bygget skal brukes



på samme måte som det er godkjent for i dag. Bruksendringen gjelder en mindre del av bygget, men det innebærer at potensielt gode arealer blir brukt i kjeller og det blir derfor en oppgradering av eksisterende bebyggelse.

Det er ingen uttak av lønn til arbeidende styremedlemmer.

Andre driftskostnader er på NOK 172 856 og det er noe lavere enn året før. Kostnader for strøm, renhold og reparasjoner/vedlikehold som er relatert til virksomheten innenfor utleie av boenheter blir regnskapsført. Dette er kostnader som andelseierne er ansvarlige for når boenheten brukes til egen bolig.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 27. februar 2024

(sign.)

Christer Nesttun
Styrets leder

(sign.)

Thomas Taklo
Styremedlem

(sign.)

Odd Soltvedt
Styremedlem